

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-740 (mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. R.E. van Lambalgen, secretaris)

Klacht ontvangen op : 27 december 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 30 november 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Het eerste klachtonderdeel ziet op de vergoeding die de Bank in rekening heeft gebracht wegens het vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. Op grond van artikel 22 van de Algemene Voorwaarden wordt er geen vergoeding in rekening gebracht indien de hypothecaire geldlening vervroegd wordt afgelost wegens de verkoop van een woning die door Consument zelf wordt bewoond. Aangezien in het onderhavige geval de woning niet door Consument zelf bewoond wordt, heeft de Bank wel een vergoeding in rekening gebracht. Anders dan Consument stelt, gaat de zorgplicht niet zover dat de Bank Consument nadrukkelijk had moeten wijzen op artikel 22 van de Algemene Voorwaarden.

Het tweede klachtonderdeel ziet op de risico-opslag die de Bank bij verhuurde woningen in rekening brengt. De Commissie is van oordeel dat de Bank van de rond haar tarievenbeleid toekomende beleidsvrijheid niet op een onredelijke wijze gebruik maakt.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- de klachtbrief van Consument met bijlagen,
- het verweerschrift van de Bank,
- de repliek van Consument en
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 In 2004 heeft Consument een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank voor de aankoop van een woning.
- 2.2 In 2007 is Consument in het buitenland gaan werken en wonen. Aangezien de markt op dat moment niet gunstig was voor de verkoop van zijn woning, heeft Consument besloten om zijn woning te verhuren.
- 2.3 In december 2008 heeft er – in verband met de gewijzigde situatie van Consument – een wijziging van de hypothecaire geldlening plaatsgevonden. De ouders van Consument zijn daarbij mededebiteur geworden en hebben een aanvullende zekerheid verstrekt (in de vorm van een recht van hypotheek op hun woning). De aan de geldlening ten grondslag liggende offerte (hierna: “offerte van 2008”) is op 17 december 2008 door zowel Consument als zijn ouders ondertekend.
- 2.4 In de brochure ‘Informatie Rabobank hypotheekproducten 2008’ die onderdeel uitmaakt van de offerte van 2008 staat onder meer het volgende:
- Extra aflossen*
- Zonder kosten kunt u (extra) aflossen:
- op de laatste dag van de rentevastperiode;
 - bij verhuizing wegens verkoop;
 - bij overlijden van u of uw echtgeno(o)t(e).
- In alle andere gevallen kan elk kalenderjaar 20% van de oorspronkelijke hoofdsom zonder kosten worden afgelost. Wilt u meer dan 20% aflossen, dan zijn daar, behalve in een van de hiervoor genoemde situaties, kosten aan verbonden. Raadpleeg de algemene voorwaarden voor de volledige informatie over het (vervroegd) aflossen.
- 2.5 Vanwege de verhuur van de woning van Consument heeft de Bank een risico-opslag in rekening gebracht van 0,5%.
- 2.6 Op 1 augustus 2016 heeft de Bank haar opslagenbeleid aangepast: de risico-opslag voor permanent verhuurde woningen is daarbij verhoogd van 0,5% naar 0,8%.
- 2.7 Op 24 februari 2017 heeft de Bank Consument een renteverlengingsvoorstel gestuurd voor een van de leningdelen (aangezien de rentevaste periode inzake dat leningdeel per 31 mei 2017 zou aflopen). In dit renteverlengingsvoorstel is uitgegaan van het nieuwe toeslagenbeleid; de per 1 juni 2017 toepasselijke risico-opslag is derhalve 0,8%.
- 2.8 In 2017 heeft Consument besloten de woning te verkopen. Vanwege de verkoop van de woning heeft Consument in augustus 2017 de hypothecaire geldlening afgelost.

In verband met de vervroegde aflossing heeft de Bank een vergoeding van € 2.226,59 in rekening gebracht.

- 2.9 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen van de Rabobank 2008 (hierna: “Algemene Voorwaarden”) van toepassing. Artikel 22 van de Algemene Voorwaarden luidt, voor zover relevant, als volgt:

“22. Rente voor een bepaalde periode vast

(...)

e. De geldlening mag zonder vergoeding worden afgelost:

- bij juridische overdracht van alle registergoederen die u zelf bewoont als u tot genoegen van de bank aantoont dat alle debiteuren in verband met die juridische overdracht verhuizen. Onder juridische overdracht wordt niet verstaan de juridische levering van een aandeel in een registergoed waarin u gerechtigd bent;

- binnen één jaar na het overlijden van u of uw echtgenoot/geregistreerd partner, of

- op de laatste dag van een rentevastperiode.

(...)”

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 In de eerste plaats vordert Consument dat de Bank veroordeeld wordt om de in rekening gebrachte vergoeding van € 2.226,59 aan Consument terug te betalen. Deze vordering steunt, kort samengevat, op de grondslag dat de Bank haar zorgplicht heeft geschonden. Consument betoogt in dat verband dat de Bank hem nooit heeft gewezen op artikel 22 van de Algemene Voorwaarden – en dus op het feit dat er bij verkoop van zijn woning een vergoeding in rekening zou worden gebracht.

- 3.2 In de tweede plaats vordert Consument dat de Bank veroordeeld wordt om de in rekening gebrachte risico-opslagen aan Consument terug te betalen. Consument vindt het onterecht dat de Bank in verband met de verhuur van de woning een risico-opslag in rekening heeft gebracht.

Verweer van de Bank

- 3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

Eerste klachtonderdeel: de in rekening gebrachte vergoeding

- 4.1 Het eerste klachtonderdeel ziet op de vergoeding die de Bank in rekening heeft gebracht wegens het vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening. Op grond van artikel 22 van de Algemene Voorwaarden wordt er geen vergoeding in rekening gebracht indien de hypothecaire geldlening vervroegd wordt afgelost wegens de verkoop van een woning *die door Consument zelf wordt bewoond*. Aangezien in het onderhavige geval de woning niet door Consument zelf bewoond wordt, heeft de Bank – conform artikel 22 van de Algemene Voorwaarden – wel een vergoeding in rekening gebracht. Dat Consument door ondertekening van de offerte van 2008 akkoord is gegaan met de Algemene Voorwaarden en daar dus aan gebonden is, staat niet ter discussie. Wel stelt Consument dat de Bank hem nadrukkelijk had moeten wijzen op artikel 22 van de Algemene Voorwaarden en dus op het feit dat er bij verkoop van zijn woning een vergoeding in rekening zou worden gebracht.
- 4.2 Anders dan Consument stelt, gaat de zorgplicht niet zover dat de Bank Consument nadrukkelijk had moeten wijzen op artikel 22 van de Algemene Voorwaarden. De zorgplicht behelst weliswaar een informatieplicht, maar deze vereist niet dat de Bank Consument nadrukkelijk wijst op elke afzonderlijke bepaling in de Algemene Voorwaarden. Consument heeft immers ook een eigen verantwoordelijkheid. Hij had bij de Bank kunnen navragen of er in zijn geval een vergoeding in rekening zou worden gebracht bij het vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening in verband met de verkoop van de woning.
- 4.3 Bovendien bevat de brochure ‘Informatie Rabobank hypotheekproducten 2008’ informatie over de mogelijkheden om zonder vergoeding vervroegd af te lossen; voor de volledige informatie over vervroegd aflossen wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden (zie overweging 2.4). De Bank heeft Consument dus wel in algemene zin geïnformeerd over de gevallen waarin zonder vergoeding kan worden afgelost.
- 4.4 Gelet op het voorgaande dient de eerste vordering van Consument te worden afgewezen.

Tweede klachtonderdeel: de in rekening gebrachte risico-opslag

- 4.5 Het tweede klachtonderdeel ziet op de risico-opslag die de Bank bij verhuurde woningen in rekening brengt. De vraag die door de Commissie dient te worden beantwoord, is of de Bank gerechtigd was om Consument deze risico-opslag in rekening te brengen.

- 4.6 De Commissie stelt voorop dat de Bank als contractspartij, indien zij daarmee binnen de grenzen van de wet en de normen van de redelijkheid en billijkheid blijft, zelf kan bepalen of en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst met Consument aangaat. De (hoogte van een) risico-opslag behorend bij een risicoklasse maakt onderdeel uit van deze voorwaarden en mag door een financieel dienstverlener zelf worden vastgesteld. Zie in vergelijkbare zin: Geschillencommissie Kifid 2017-552 en 2018-436.
- 4.7 De Bank heeft Consument met de offerte van 2008 een rentevoorstel gedaan. Consument is hiermee akkoord gegaan, waardoor een overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen. Het voorstel was gebaseerd op het op dat moment geldende beleid van de Bank ten aanzien van de risico-indeling (en de daaraan gekoppelde risico-opslagen). Door het toepassen van een uniform rentebeleid voldoet de Bank aan de in artikel 81a Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) vanaf 1 januari 2013 geldende vereisten. De Bank dient op grond van dit artikel – kort gezegd – consumenten met hetzelfde risicoprofiel voor dezelfde rentevastperiode dezelfde rentevergoeding aan te bieden. Dit geldt ook bij een renteherzieningsvoorstel. Het rentepercentage staat gedurende een rentevastperiode (en niet gedurende de gehele looptijd van de geldlening) vast. Na afloop van de huidige rentevastperiode kan een wijziging in de risico-opslag plaatsvinden.
- 4.8 De Bank heeft de redenen voor haar opslagenbeleid toegelicht. Zij stelt in dat kader dat zij haar risico's periodiek toetst en dat zij heeft besloten om haar opslagen meer te differentiëren, waarbij zij de risico's heeft neergelegd bij de risicogroepen die de kosten daadwerkelijk veroorzaken. Het is de Bank gebleken dat zij bij de uitwinning van permanent verhuurde panden grotere verliezen lijdt dan bij uitwinning van een niet verhuurd pand. De groep eigenaren van permanent verhuurde panden levert meer risico op voor de Bank, waardoor de Bank heeft besloten hiervoor een risico-opslag in rekening te brengen. De door de Bank aangevoerde redenen komen de Commissie niet onredelijk voor.
- 4.9 Aan deze conclusie wordt niet afgedaan door de stelling van Consument dat het risico van de Bank is gedaald door 1) de aflossingen die hij tussentijds heeft gedaan en 2) door de aanvullende zekerheid die zijn ouders hebben verstrekt.
- 4.10 Wat betreft de aflossingen overweegt de Commissie als volgt. De aflossingen die Consument heeft verricht, beïnvloeden de *loan-to-value* (LTV)-verhouding. De LTV-opslag staat echter los van de risico-opslag die de Bank in rekening brengt vanwege de verhuur van de woning. Dat de LTV-verhouding is gedaald, kan er dus niet toe leiden dat de risico-opslag in verband met de verhuur van de woning dan ook zou moeten dalen.

4.11 Wat betreft het feit dat de ouders van Consument een aanvullende zekerheid hebben verstrekt, overweegt de Commissie als volgt. De Bank heeft aangegeven dat deze aanvullende zekerheid nodig was vanwege het feit dat Consument in het buitenland ging werken en dat dit buitenlandse inkomen niet meegenomen kon worden voor de financieringsaanvraag in verband met de onduidelijkheid en onzekerheid omtrent het inkomen. De zekerheidsstelling door de ouders van Consument houdt dus verband met (onduidelijkheid en onzekerheid omtrent) het inkomen van Consument en staat dus los van de risico-opslag die de Bank in rekening brengt vanwege de verhuur van de woning.

4.12 Gelet op het voorgaande komt de Commissie tot de slotsom dat de Bank gerechtigd was om een risico-opslag in rekening te brengen en deze na afloop van een rentevastperiode eventueel aan te passen. Dit betekent dat ook de tweede vordering van Consument dient te worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering van Consument af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.